
Bebauungsplan Nr. 98
„Am Kaffeehaus“
6. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	2
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.6	Belange des Verkehrs	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, Baugrenzen	7
5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7
5.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
6.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ im Ortsteil Obenstrohe der Stadt Varel, I+B Akustik GmbH, Bericht-Nr.: 197-24-a-hi, Oldenburg, 04.03.2024

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Entwicklung im Bereich der Straße am Tennisplatz zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung auf. Im Wesentlichen ist eine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen.

Anlass der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung sind die Änderungsabsichten die bisher ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO, hier gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO zuzulassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung wurde durch das Katasteramt Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung befindet sich im Obenstrohe südlich der Straße Am Tennisplatz (K340) und östlich der Bundesautobahn 29 (BAB29). Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,35 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung weist zwei Gebäude auf.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch gewerbliche und sportliche Nutzung, Tennisplatz und Tennishalle, geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist die Stadt Varel als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 bekannt gemacht. Ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Hier drin wird die nah gelegene B 437 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für den Geltungsbereich werden keine weiteren Darstellungen getroffen.

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen.

Neben dem sind die Festsetzungen aus dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm 2020 und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und für die niedersächsischen Küstenlandkreise anzuwenden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Kreistag des Landkreises Friesland hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Friesland als Satzung beschlossen und wurde am 29.01.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht. Verbunden mit dem Beschluss war eine Änderung der in dem 2.Entwurf festgelegten vier Vorranggebiete Rohstoffsicherung Klei in Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Klei. In Bezug auf diese Änderungen wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist gem. dem RROP im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Mit dem Siedlungsflächenmodell verfolgt der Landkreis Friesland das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die zudem der Sicherung der Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und Stärkung der (Nach-)Verdichtung durch Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüf-

pflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet im Küstengebiet der Weser in Niedersachsen in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage.

Das Plangebiet liegt in einem Überflutungsgebiet gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Im Zuge der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) wurden Risikogebiete ermittelt, für die ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann. Hierbei waren insbesondere die relevanten Risiken für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten zu erfassen und zu beurteilen.

Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits vollständig bebauter Bereich städtebaulich beordnet. Zudem bedarf es einer städtebaulichen Beregelung innerhalb des Plangebietes werden Nachverdichtungspotenziale erschlossen. Daher hat sich die Stadt Varel dazu entschieden, trotz eines in Zukunft steigenden Hochwasserrisikos an der Planung festzuhalten.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr.3 BauNVO dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes weicht mit der Festsetzung Mischgebiet (MI) von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“ aus dem Jahr 1984, vor. Hier wird im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder

anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung wird aufgrund des geringen Planumfanges und der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.535 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist folglich kleiner als 20.000 m^2 , sodass eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig sind.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Bezüglich von Bodendenkmalen wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes

(NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB)

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wurde durch die I+B GmbH, Oldenburg ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dass der Begründung als Anlage beigefügt ist. In diesem Rahmen erfolgte eine Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, der gewerblichen Geräuschbelastung sowie der Schallemissionen der nördlich gelegenen Sportanlage.

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Es werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Auch für Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind Vorkehrungen zum Schutz von Lärmimmissionen vorzusehen. Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 65$ dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Lärmpegel (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) ist auf Zulassungsebene führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall nachzuweisen.

Bezüglich der gewerblichen Geräuschbelastung sind keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts zu erwarten. Die sportanlagenbedingte Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes lässt keine schalltechnischen Konflikte erwarten.

4.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet grenzt an die Südseite der Kreisstraße 340 (K340), deren Belange die NLStBV GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) im Zuge der K340. Mit Bezug auf § 24 (1) Nr. 1 NStrG ist hier die Bauverbotszone in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der K340 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nach erneuter Prüfung (insbesondere des Bestandes sowie der aktuellen Verhältnisse auf der K340), wird seitens der NLStBV-GB Aurich die Festsetzung der Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung zugestimmt. Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme der Bauverbotszone der K340 wird seitens der NLStBV GB Aurich nicht in Aussicht gestellt.

Dementsprechend wird die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 20m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße festgesetzt. Die bestehende Bebauung (Häuser Nr. 8 und 10) verfügt über Bestandsschutz.

Zur verkehrlichen Erschließung können von der NLStBVGB Aurich keine (weiteren) Zufahrten zur K340 in Aussicht gestellt werden. Die bestehenden Zufahrten zu den Häusern Nr. 8 und 10 verfügen über einen Bestandsschutz. Entlang der K340 wird ein durchgehender „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesautobahn 29 (BAB29), deren Belange Die Autobahn GmbH des Bundes vertritt.

Gemessen vom äußeren Rand der BAB29 wird ein mindestens 20 m breiter Streifen frei von Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gehalten, damit zukünftig notwendige Gehölzpflegearbeiten entlang der BAB ungehindert stattfinden können.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem eingangs formulierten, kommunalen Planungsziel der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es weiteren Regelungen der zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes (MI).

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, einer Höhe von max. 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gem. § 18 BauNVO, bei einem unteren Bezugspunkt von max. 0,50 m über dem Straßenhöhenbezugspunkt, und zwei Vollgeschossen gem. § 20 BauNVO definiert.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt, wobei für die vorhandenen Hauptgebäude im Bereich der Bauverbotszone eine überbaubare Fläche festgesetzt wird. Die Baugrenze wurde, nach erneuter Prüfung durch die NLStBV, entlang der vorhandenen Bebauung und ansonsten in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Es wird durchgehend entlang der K340 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zur verkehrlichen Erschließung können von hier keine (weiteren) Zufahrten zur K340 in

Ausschicht gestellt werden. Die bestehenden Zufahrten zu den Häusern Nr. 8 und 10 verfügen über einen Bestandsschutz.

5.5 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung werden für die Gemeinbedarfsflächen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Sicherung der vorhandenen Eingrünung des Plangebietes werden im Norden, außerhalb der Bauverbotszone der BAB29, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten der Straße Am Tennisplatz.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgernetze.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kaffeehaus“, 6. Änderung erfolgte durch das Planungsbüro:

